附件2

仙居至庆元公路松阳县水南至枫坪段

抽蓄影响改线工程项目征收集体所有土地

房屋补偿安置方案

为推进仙居至庆元公路松阳县水南至枫坪段抽蓄影响改线工程项目征收集体所有土地房屋补偿安置的顺利实施，保障房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》等有关法律法规，结合我县有关政策和本项目的实际，制定本方案。

一、征收补偿范围

详见“仙居至庆元公路松阳县水南至枫坪段抽蓄影响改线工程征收土地预公告”。

二、补偿管理及补偿人、被补偿人

仙居至庆元公路松阳县水南至枫坪段工程项目建设指挥部负责本项目征地房屋补偿安置的组织、协调工作。

县自然资源和规划局是征地房屋补偿的主管部门，负责征地房屋补偿的管理和监督工作。

本方案所称征地房屋补偿是指因本项目建设征收集体所有土地，由补偿人对被补偿人的集体所有土地上房屋进行合理补偿和安置的行为。

补偿人是指松阳县竹源乡人民政府，为本项目征地房屋补偿的实施单位，具体负责组织实施本项目的征地房屋补偿等工作。

被补偿人是指本项目拟征收集体土地上涉及补偿的房屋和附属物的所有权人，包括符合本方案分户条件实施分户的家庭成员。

三、签约期限及搬迁期限

签约期限及搬迁期限另行公布。

四、征收土地预公告发布后，有下列情形的，不作为征地房屋补偿的依据，但本方案另有规定的除外：

（一）户口迁入、分户的，但在本方案公布之日前因新生或婚嫁登记，军人退伍、大中专学生毕业、刑满释放等迁入原籍的除外；

（二）房屋转让、交换、新（扩、改）建、租赁、赠与、抵押、典当和装修等的；

（三）领取营业执照等的；

（四）改变房屋用途等的；

（五）其他不当增加补偿费用的行为。

五、房屋认定

被补偿房屋的权属、面积、用途和结构等以不动产权属证明材料登记为准；尚未登记或对权属、面积、用途和结构等有异议的，由县自然资源和规划局组织有关部门依法作出调查认定结果。

六、评估

评估时点为本项目征收土地预公告之日。

七、补偿标准

（一）被补偿房屋（附属物）的补偿：被补偿房屋的重置价格、室内装修及附属物等补偿标准按照《关于公布松阳县房屋征收重置价格及相关补偿标准的通知》（松征收指导中心〔2021〕3号）文件执行。

（二）庭院、农业生产用房等用地的补偿：合法用地按每平方米400元补偿，持有村级证明的按每平方米100元补偿。

（三）具有合法产权的农业生产用房等建筑，按相应结构等级重置价格结合成新给予补偿。

村集体办公用房、公益用房等建筑，按住宅房屋货币补偿的标准给予补偿。

（四）违法建筑、超过批准期限的临时建筑，在规定的期限内签约腾空的，按相应结构等级重置价格结合成新后给予70%的补贴；未超过批准期限的临时建筑，按相应结构等级重置价格结合成新给予补偿。用地持有村级证明的按每平方米100元补偿。

八、安置对象和分户析产

房屋用途为住宅的被补偿人属于拟征收土地所在村的集体经济组织成员（不含国家机关、国有企事业单位在编及离退休人员，下同），其在本项目征收土地预公告之日已满法定结婚年龄的子女，可以分户，经房屋析产后与所有权人作为不同的被补偿人分别予以补偿安置。

被补偿人分户析产（含遗产继承）的，各被补偿人根据其析分或继承取得的合法建筑占地面积与同幢被补偿房屋合法建筑占地面积的相同比例析分该幢房屋的合法建筑面积。

有下列情形之一的，不能分户析产安置：

（1）未满法定结婚年龄的；

（2）以买卖或其他形式非法转让房屋的；

（3）系寄居、寄养、寄读等户籍空挂人员；

（4）在本项目征收土地预公告之日后离婚的；

（5）至本项目征收土地预公告之日止，被补偿人离婚时间不满三周年，或虽已满三周年但双方均未再婚的；

（6）不能分户析产的其他情形。

九、安置和结算

安置采取货币补偿和迁建安置两种方式，被补偿人可以选择其中一种安置方式。

被补偿人在拟征收土地范围内拥有两处以上（包括分户析产和遗产继承）集体土地上房屋的，应当合并补偿安置。

（一）货币补偿

即由补偿人提供补偿安置资金、被补偿人自行解决住房的安置方式。

住宅按房屋合法建筑面积重置价格结合成新的5倍给予补偿，室内装修、附属物、建筑占地及庭院等按补偿标准执行。

（二）迁建安置

即由补偿人提供建房安置用地、被补偿人按规划设计自主建房的安置方式。

1.安置地点和用地性质

安置地点由补偿人负责在本村范围就近落实，用地性质为集体土地，实行统一规划、统一设计。庭院用地不办理不动产权证。

2.安置原则

根据被补偿住宅房屋合法建筑占地面积实行“征一还一”的同时结合分户情况进行安置。

被补偿住宅房屋合法建筑占地以外的其他用地，包括农业生产用房、临时建筑、违法建筑、庭院等用地不予安置。

被补偿人不属于拟征收土地所在村集体经济组织成员的，不能选择迁建安置。

3.安置办法

根据安置用地规划设计的户型安置，迁建房户型按建筑占地面积分85平方米、95平方米、115平方米三种。庭院用地面积按照安置点的总体规划设计安排。

被补偿人选择迁建安置方式的，按如下办法析产并确定迁建房户型：

（1）被补偿住宅房屋合法建筑占地面积85平方米（含）以下的，可选择迁建房户型85平方米一户。

（2）被补偿住宅房屋合法建筑占地面积超过 85平方米的，其中：

被补偿人不能分户析产的，可结合规划户型就近就高选择迁建房户型；

被补偿人可分户析产、第一户选定户型后有剩余面积的，第二户可就近就高继续选择户型。依此类推。

4.用地结算

（1）被补偿住宅房屋合法建筑占地与迁建房建筑占地等面积部分按1:1置换。

迁建房建筑占地面积大于被补偿住宅房屋合法建筑占地面积的部分，按不同标准分别收取土地成本费及配套建设费等费用。其中超过20平方米（含）以内的部分，按每平方米720元收取；超过 20平方米以外的部分，按每平方米960元收取。

被补偿住宅房屋合法建筑占地面积大于迁建房建筑占地面积的部分，按每平方米1200元给予补偿。

（2）庭院用地按每平方米480元收取。

5.选地机制

由补偿人组织选地，选地时间、地点、办法等另行制定。

十、补助

（一）临时安置补助

被补偿房屋用途为住宅、办公及公益用房的，补助标准按被补偿房屋合法建筑面积每月每平方米10元计算。被补偿人选择货币补偿的，支付期限为6个月；选择迁建安置的，房屋腾空验收合格之月起到迁建安置用地选定之月止按实际月数支付，选定迁建安置用地之月起再予支付12个月。

被补偿人自行解决周转用房。

（二）搬迁补助

被补偿房屋用途为住宅、办公、公益及农业生产用房的，补助标准按被补偿房屋合法建筑面积每平方米12元计算。被补偿人选择货币补偿的，支付一次搬迁补助费；选择迁建安置的，支付两次搬迁补助费。

补助费每户每次不足1000元的，按1000元计算。

拟征收土地范围内合法建筑合法经营的，凭营业执照、税务登记证、纳税发票等增加一次搬迁补助。

十一、奖励（补贴）

（一）按时签约奖

被补偿人在签约期限内签订征地房屋补偿安置协议的，按被补偿房屋合法建筑面积给予每平方米200元奖励。

（二）按时搬迁奖（补贴）

被补偿人在搬迁期限内完成搬迁腾空并验收合格的，按被补偿房屋合法建筑面积给予每平方米100元奖励。

违法建筑、超过批准期限的临时建筑，在搬迁期限内完成搬迁腾空并验收合格的，按建筑面积给予每平方米70元的搬迁补贴。

被补偿人未在搬迁期限内完成搬迁腾空并验收合格的，不得享受按时签约奖和按时搬迁奖（补贴）。

十二、协议生效条件

在本项目签约期限内征地房屋补偿安置协议签约率达到95％（含）以上、且土地征收申请经依法批准并公告之日起，协议生效；否则，所签订的征地房屋补偿安置协议不生效，本项目征收土地预公告及征地补偿安置公告效力终止。

十三、付款方式

选择货币补偿的，在征地房屋补偿安置协议生效之日起60日内，一次性付清全部征地房屋补偿款、补助费和奖励（补贴）费。

选择迁建安置的，分两期付款。在征地房屋补偿安置协议生效之日起60日内，支付征地房屋补偿款、临时安置补助费、搬迁补助费和奖励（补贴）费；其他款项（包括土地成本费、配套建设费及房屋腾空验收合格之月起到迁建安置用地选定之月止按实际月数计算的临时安置补助费等）在选定迁建安置用地之日起30日内结付。

十四、其他规定

（一）选择迁建安置的被补偿人先签订征地房屋补偿安置协议，迁建安置用地选定后再办理有关手续。

（二）被补偿人应依征地房屋补偿安置协议之约定，及时提交《房屋所有权证》《集体土地使用证》或《不动产权证书》等相关权属证书。

十五、法律责任

工作人员在工作中应认真负责，秉公办事，如发现玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或纪委监委给予党纪、政纪处分；被补偿人以伪造证件等手段骗取补偿安置的，一经查实，追回非法所得，取消安置。

工作人员和被补偿人涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

十六、本方案未尽事宜，按照相关法律法规及我县有关政策规定执行。

十七、本方案自发布之日起施行。